



Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/118

Kommunstyrelsens planutskott

Granskning, detaljplan för Västerby 5:101

Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelse godkänns.
2. Detaljplan för Västerby 5:101, sänds ut på granskning.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning

Gällande detaljplan är ålderdomlig och fastigheten planläggs för att bygglov för nya bostadshus ska kunna medges. Samråd av detaljplan för Västerby 5:101 har skett från 2016-07-05 till 2016-08-12.

Bakgrund

Gällande detaljplan anger att fastigheten ska användas för jordbruk och fiske vilket inte längre är aktuell. Fastigheten nyttjas idag för fritidsboende och en komplementbyggnad med verkstad har uppförts under 2014-2015. Ett start-PM för planläggning av fastigheten har godkänts av kommunstyrelsens planutskott 2016-02-17 § 2. Kommunstyrelsens planutskott har 2016-06-15 § 35 beslutat att skicka ut detaljplanen på samråd.



Fig 1. Översiktskarta. Orrön ligger öster om Nämndö.

Diarienummer
15KS/118

Ärendebeskrivning

Aktuellt detaljplaneområdet ligger på Orrön i Nämdö skärgård. Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätt för två nya bostadshus på fastigheten och för befintliga komplementbyggnader.

Under samrådet har 9 yttranden inkommit:

- Efter synpunkter från länsstyrelsen kompletteras planförslaget med en tydligare redovisning av strandskydd och hemfridszon.
- Efter synpunkter från lantmäteriet kompletteras planförslaget med tydligare information om grundkartan och tydligare bestämmelser om fastighetsstorlek.
- Efter synpunkter från Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden kompletteras planförslaget med tydligare bestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsrättens storlek.

Övriga synpunkter föranleder ingen ändring av planförslaget. Alla sakägare och myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda inför granskningen. Efter justeringar av planförslaget och planhandlingarna finns inga kvarstående synpunkter att beakta.



Fig 2. Kartan visar planområdet med den berörda fastigheten Västerby 5:101 på Orrön.

Bedömning

Aktuell detaljplanläggningen har stöd i kommunens översiktsplan och kan bedömas innebära en ändamålsenlig användning av marken. Förvaltningen anser att aktuellt detaljplaneförslag nu kan skickas ut på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom ett plankostnadsavtal.

Diarienummer
15KS/118

Konsekvenser för miljön

Detaljplanen bedöms inte få några betydande konsekvenser för friluftsliv eller naturmiljö.

Konsekvenser för medborgarna

Detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för grannar eller besökare på Orrön.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte få några specifika konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta och planbeskrivning	Biläggs
2	Samrådsredogörelse	Biläggs

Beslut i ärendet

KSPU 2016-02-17 § 2

beslut om start-PM

KSPU 2016-06-15 §

beslut om samråd

Sändlista för beslutsexpediering

Fastighetsägaren till Västerby 5:101.

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef

Orrön, Västerby 5:101

Redovisning av hemfridszon och föreslagen byggnadsplats

Sten H 2016-09-19

VÄSTERBY 5:101 ORRÖN

< 1-7. Fotopunkter

småbåtshamn

brygga

hällar

gästhus

bestu

gräsytor

björkar

gräsytor

hus 1

Ekonomi-byggnad

enar

hus 2

bergsgg

Bollplan

+5

+10

+15

g. läge för nytt fritidshus som ersättning för hus 2.

ILLUSTRATION AV HUR PLANERAD NY BYGGNAD FÖRHÅLLER SIG TILL DEN ETABLERADE TOMTPLATSEN OCH Dess HEMFRIDSZON

10 augusti 2016
Christer Hagman
reh MSA/SAR

10 augusti 2016
Christer Hagman
ark MSA/SAR

ILLUSTRATION AV
HUR PLANERAD NY
BYGGNAD FÖRHÅLLER SIG
TILL DEN ETABLERADE TOMT-
PLATSEN OCH Dess HEMFRIDSZON



Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101

Bild 1. På väg från ångbåtsbryggan över Kaninholmen.

Lägg märke till det gamla staketet, redan här förstår en främmande besökare att han är på väg mot en hävdad boplats.



*Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101
Bild 2. Genom träden anas fastigheten och det västra fritidshuset.
Inget tvivel kan råda om att stranden hävdas som öppna gräsytor inom en hävdad boplats.*



*Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101
Bild 3. Nu framträder båda bostadshusen och den nya Ekonomibyggnaden.
I höger bildkant anas den planerade byggplatsen för det västra fritidshuset.*



Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101

Bild 4. Hela stranden hävdas sommartid som klippta gräsytor men även höst och vår är ju marken tveklöst hävdad. Hela stranden är också väl "övervakad" från båda husen och rån bad och bryggplatsen som framgår av nästa bild.



Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101

Bild 5. Stranden med sina gräsytor och björkar sedd från bryggan.

Mitt i bilden den tänkta byggplatsen, foten på bergsryggen bevuxen med blåbärsris.

Till höger i bild syns stigen upp mot allmänningen. Hela stranden utgör tydligt en del av tomtplatsen.



Ett besök på Orrön fastigheten Västerby 5:101

Bild 7. En bild från ett tidigare besök som visar stranden sommartid med sina ansade gräsmattor med björkar.

Bilden visar också hur gästhuset, bastun och bryggan relaterar till stranden. Hela denna del av fastigheten måste rimligen betraktas som en del i en etablerad tomtplats och i fastighetens hemfridszon. Länsstyrelsens bedömmar i sitt yttrande att stranden "troligvis" är allemansrättsligt tillgänglig. Fastighetsägaarens familj som ägt fastigheten i många år kan vittna om att okända besökare inte förekommit under alla år och att området inte lockar andra än de närmaste grannarna och andra vänner och bekanta på ön. Att den föreslagna platsen för det västra fritidshuset skulle förändra fastighetens status på ett sätt som skadar allmänna intressen är helt osannolikt.

Bedömning av Hemfridszon

Fastighetsgräns i rött

Hemfridszon i grönt

-25 meter kring större byggnader (gul ring)

-Öppna gräsytor som hävdas med gräsklippning/slätter (ljusgrön yta)

Landskapsrummet kring viken ingår naturligt i hemfridszonen. Hela den bebyggda och hävdade delen av bostadstomten har också en visuell kontakt med bostadshusen.

Ingen allemansrätt kan anses finnas inom den mörkgröna delen av fastigheten.

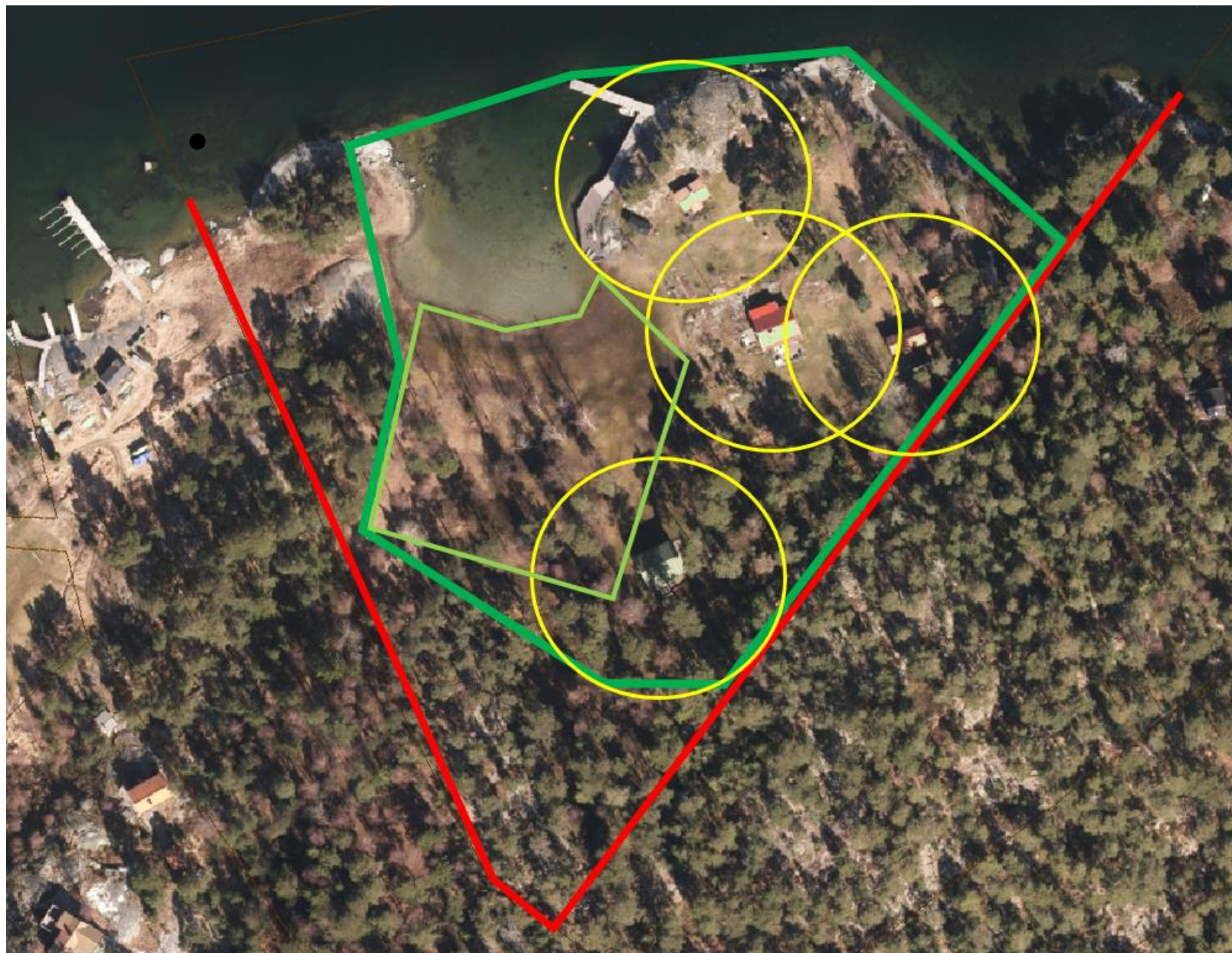




Bild 1-3, panorama, översikt från Kaninholmen mot fastigheten som är väl definierad och avgränsad av höjder med berg i dagen i öster, söder och väster. Planerat läge för nytt fritidshus, som ersättning för befintlig byggnad i bildens mitt, markeras med en cirkel. Byggnaden kommer att stå på en höjdsträcknings nedre del och kommer, som övrig bebyggelse att vara synlig endast från vattnet och motstående sidan av viken i norr.

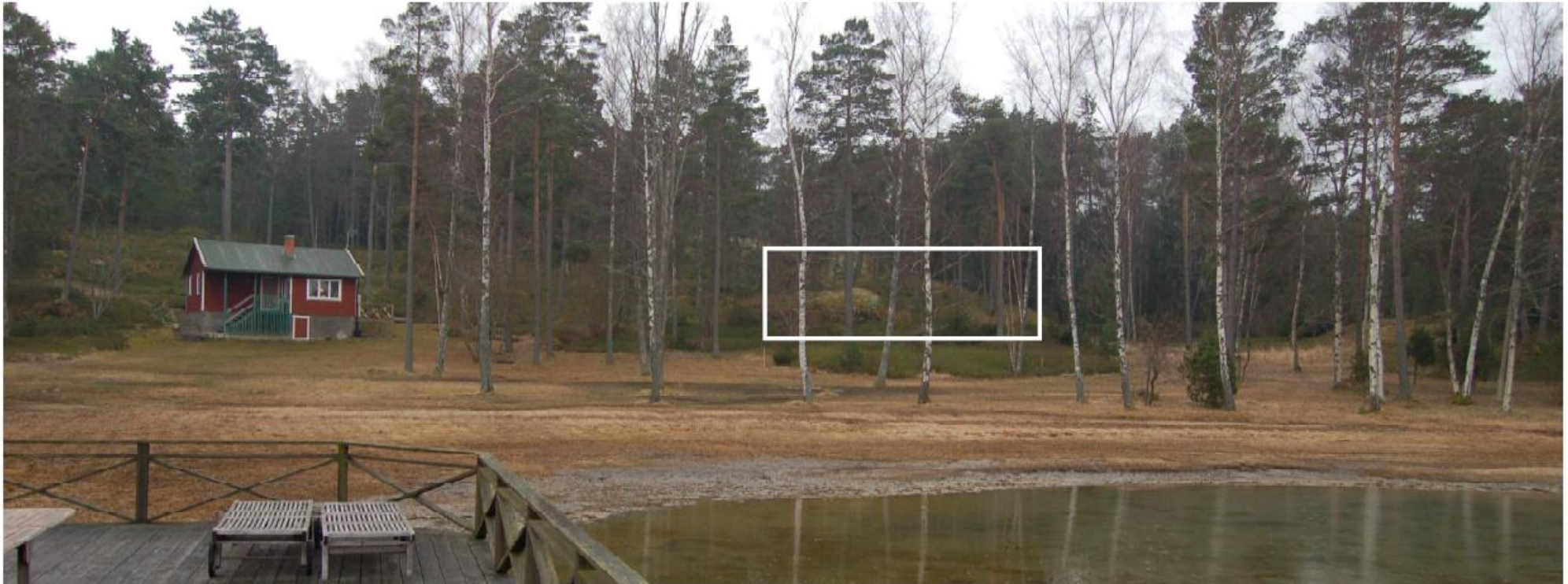
Bilddilaga, underlag för detaljplan, för fastigheten Västerby 5:101, Orrön, Värmdö kommun



Bild 4-6, panorama, översikt från befintligt fritidshus mot norr med viken, bryggan, bastum, gästhuset, ursprungligt fritidshus och nya ekonomihuset set från vänster till höger. Platsen för nytt fritidshus markeras i vänster bildkant.



Bild 7-9. Gångvägen från Ångbåtsbryggan mm passerar gränsen till fastigheten vid slutet av brädgången i den vänstra bilden och går över en höjd med berg i dagen innan "tomten" öppnar sig i bilden till höger. Det nya husets plats markeras i bilden och också på bilden nedan där fastighetens västra del syns från bryggan. I den nedre bilden redovisas husets längd, 16,3 meter, och grundläggningshöjd högre än 2,7 meter över medelvattenhöjd uppskattad. Till höger om det nya huset ses gångvägen upp mot allmänningen. Vägen mellan de båda höjdsträckningarna ligger inom fastigheten.



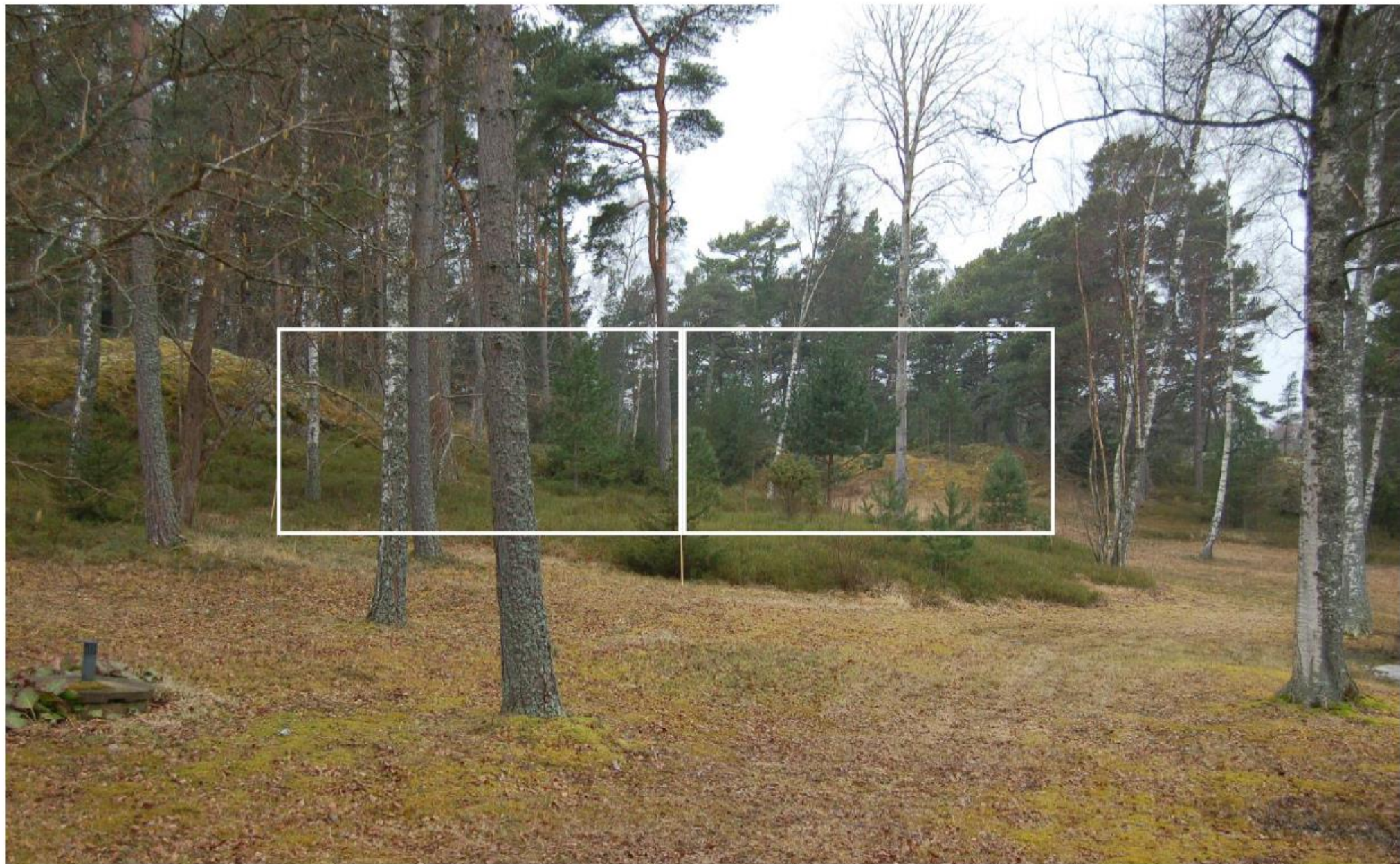
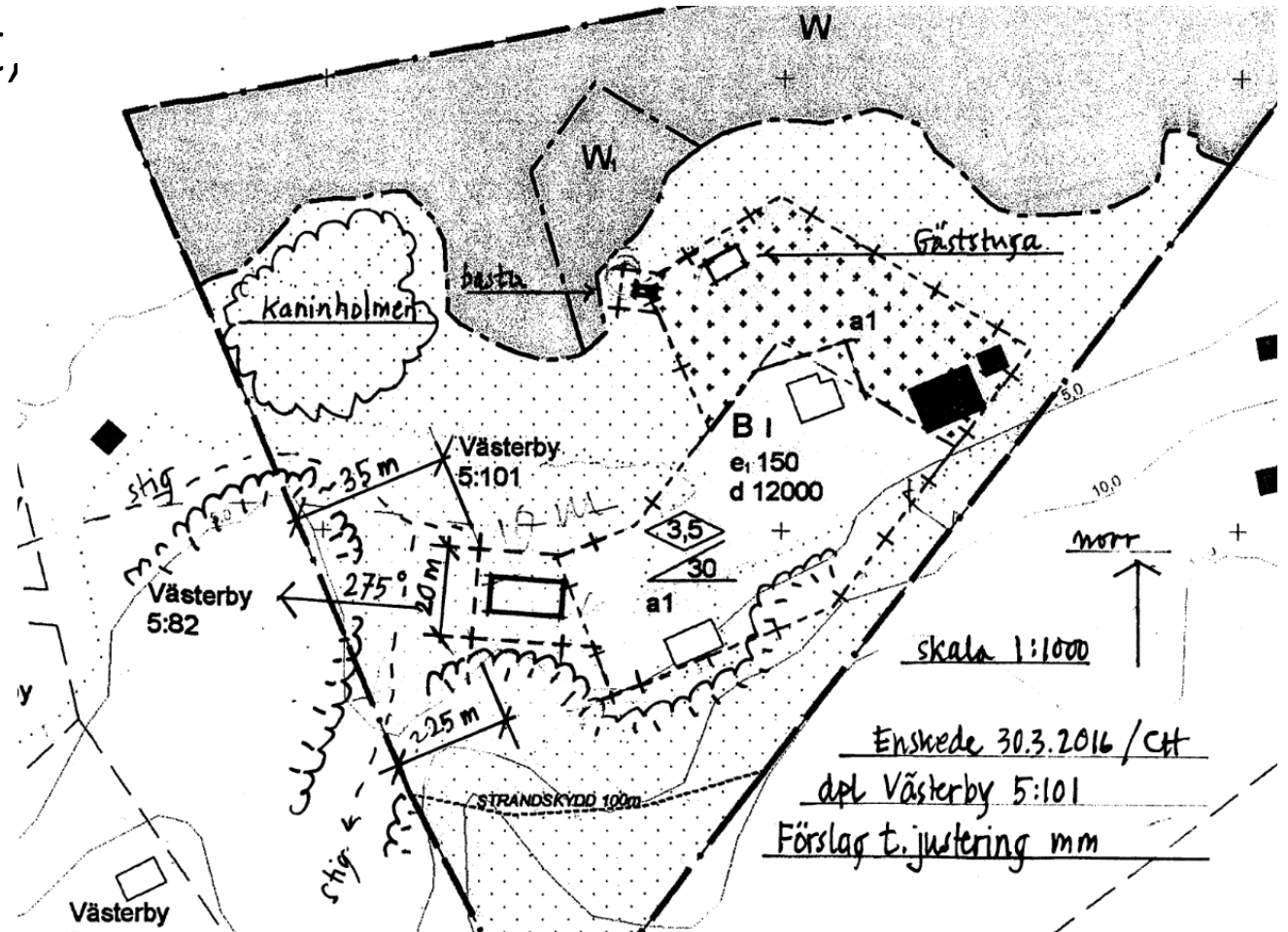


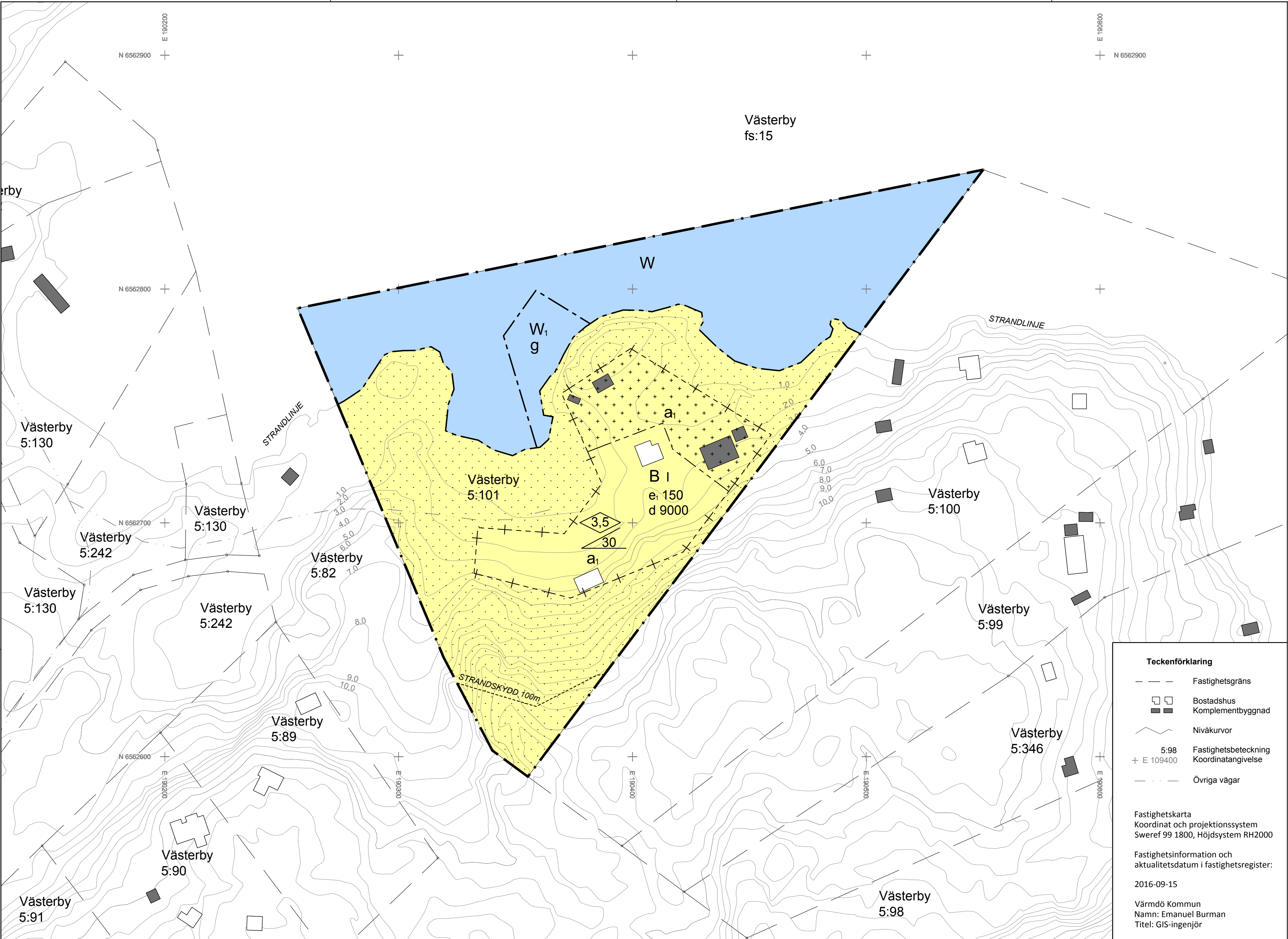
Bild 10. Platsen för det nya fritidshuset är foten av en höjdsträckning med berg i dagen och fast mark som ligger väl över fastighetens lägre våtäng ner mot viken. Gaveln och långsidans mått efter provutsättning på plats. Grundläggningshöjd och byggnadens höjd grovt uppskattade.

Husplacering västra huset, underlag till plankarta

Planskiss med det västra
föreslagna bostadshuset.

Slutsatser: Redovisningen i
bilderna ovan visar att den
nya byggrätten ligger inom
fastighetens hemfridszon





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

—	Planområdesgräns
- - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
- - + - - +	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
---	----------

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

W	Öppen vattenområde som inte får överbyggas
W ₁	Vattenområde och mindre bryggor för fastigheten inom planområdet

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

.....	Byggnad för inte uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+ + + + +	På marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
I	Högsta antal våningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
3.5	Högsta byggnadshöjd för bostadshus är 3,5 meter. För komplementbyggnader gäller 3 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
30	Största takvinkel är 30 grader. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
d 9000	Minsta fastighetsstorlek är 9000 m ² . (PBL 4 kap 18 § första stycket)
e. 150	Största byggnadsarea för varje bostadshus är 150 m ² . (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 180 m ² . (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Byggnader ska uppföras fristående och placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Högst två huvudbyggnader/bostadshus får uppföras inom planområdet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Bostäder ska grundläggas med underkant av grundkonstruktion ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid är 15 år efter den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

a ₁	Strandskydd upphävs (PBL 4 kap 17 §)
g	Gemensamhetsanläggningar - Område ska vara tillgänglig för bryggor för fastigheter inom planområdet (PBL 4 kap 18 § första stycket)

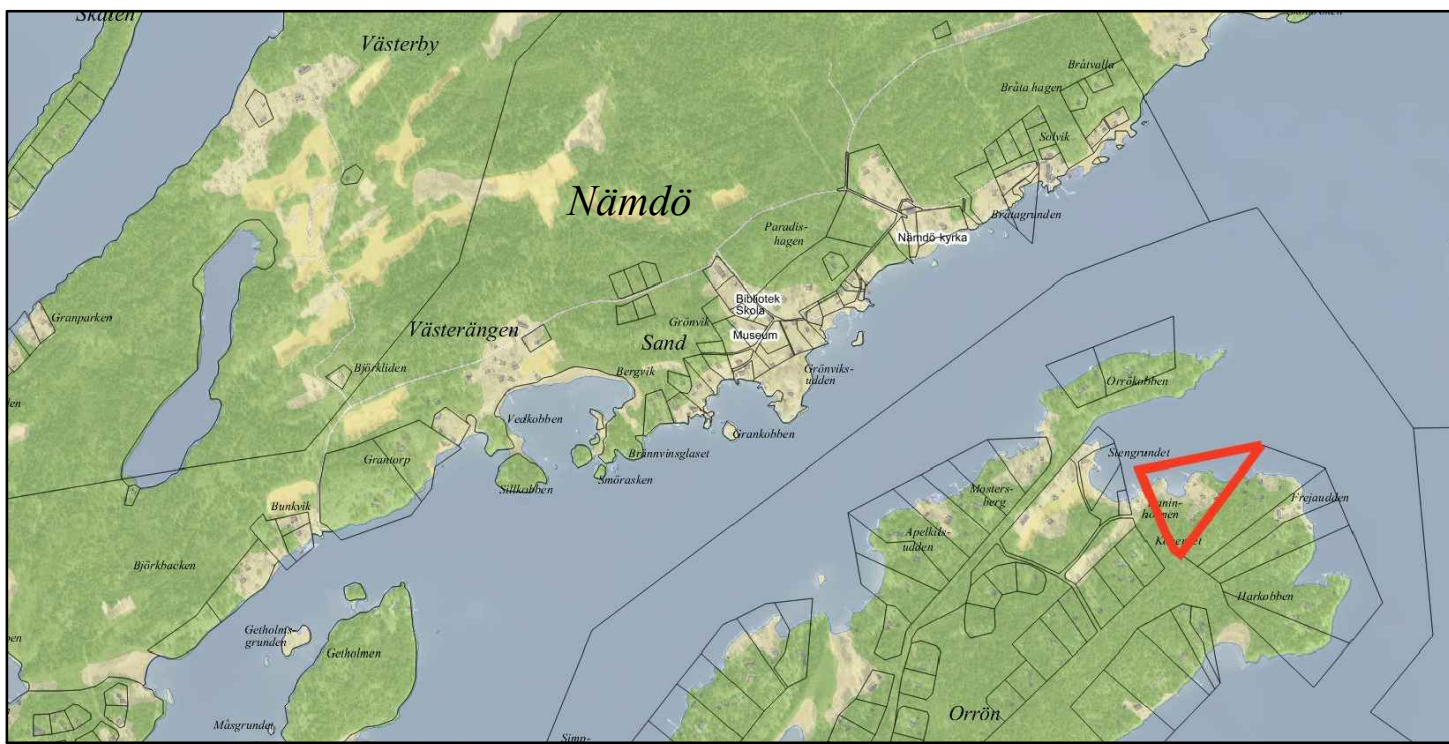
Illustrationslinjer

TEXT	Illustrationstext
STRANDSKYDD	Illustrationslinje

Upplysning:

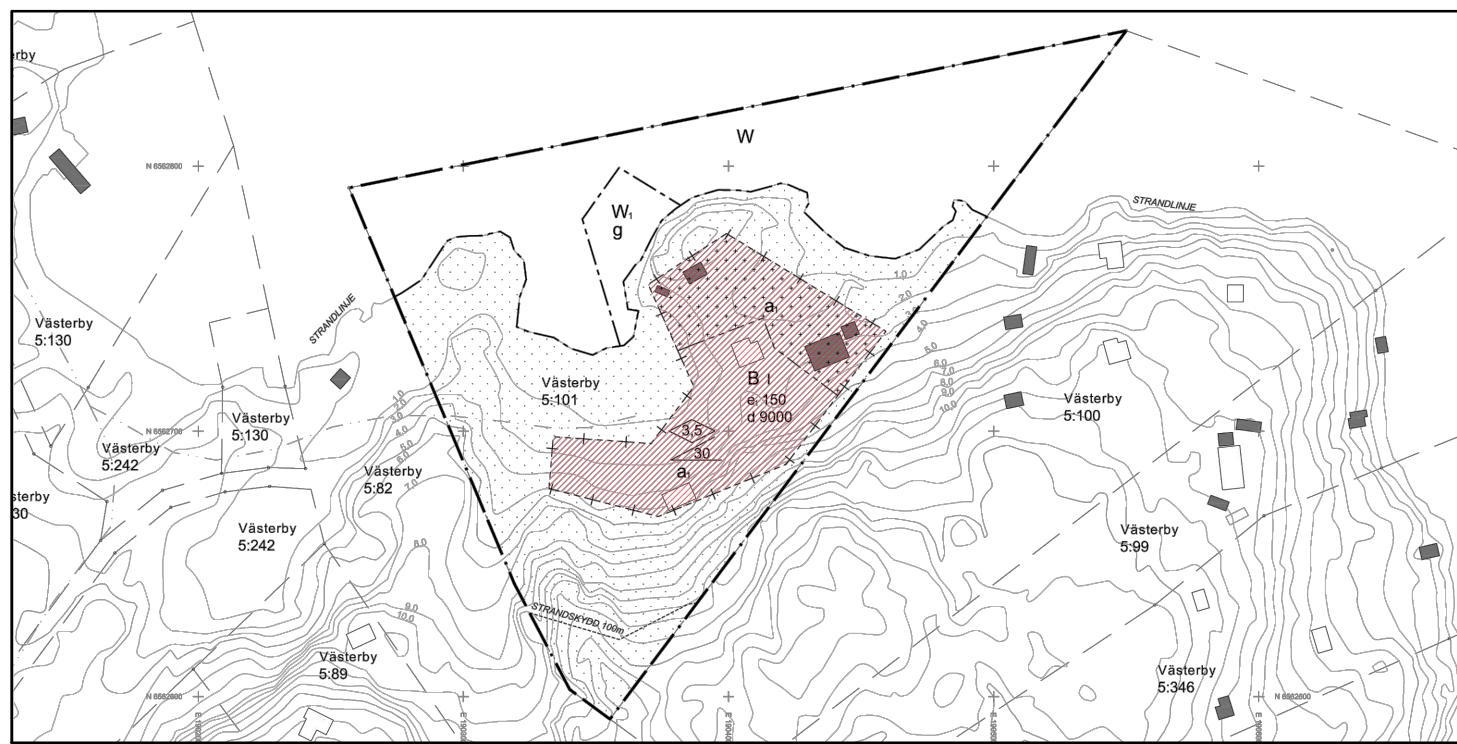
Strandskyddet är inte upphävt inom prickad del av kvartersmark B samt inom W och W₁ område.
Brygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.
Åtgärder i vattenområdet kräver strandskyddsdispens.

ÖVERSIKTSKARTA



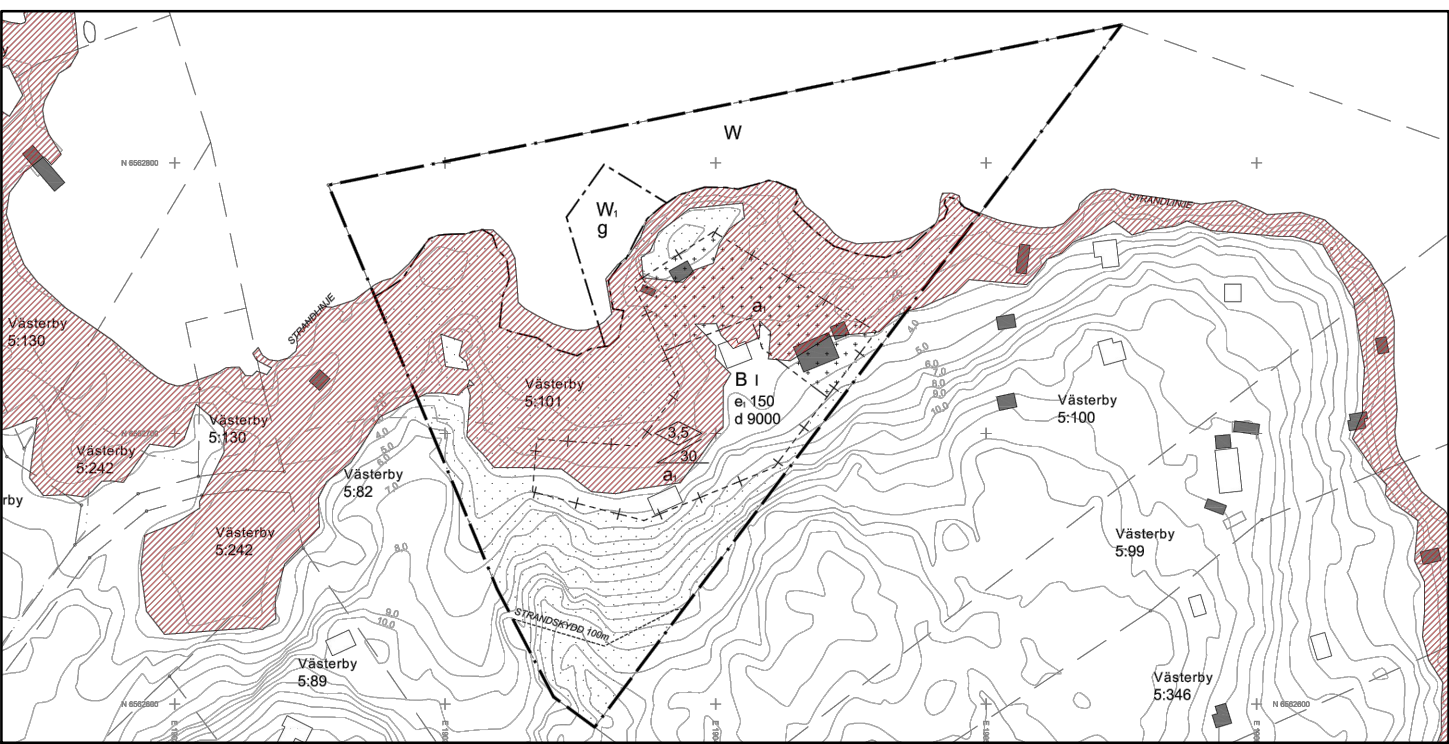
STRANDSKYDD

Inom röd skraffering avses strandskyddet upphävas

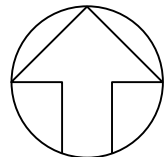


ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Länsstyrelsens översiktliga redovisning av risk för framtida översvämning 2,7m (röd skraffering)



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Skala: 1:1000 vid A1
Skala: 1:2000 vid A3



Till planen hör:	☒ Fastighetsförteckning	☐
☐ Planprogram	☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Planbeskrivning	☐ Illustrationskarta	☐
☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Granskningsutlåtande	☐

Detaljplan för Västerby 5:101



Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015		Antagande	
Upprättad 2016-09-22		Laga kraft	
		Dnr. 15KS/118	
Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef	Rick Hoogduyn Planarkitekt		



DETALJPLAN FÖR **FASTIGHET VÄSTERBY 5:101** VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015

Dnr: 15KS/118

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Ansvarig handläggare: Rick Hoogduyn

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET VÄSTERBY 5:101, VÄRMDÖ KOMMUN

Samråd av detaljplan för fastighet Västerby 5:101 har skett från 2016-07-05 till 2016-08-12. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Planarbetet genomförs med ett standard planförfarande varför ingen kungörelse behövs i samrådsskedet enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015). Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 9 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i tre delar:

Del A. Ändringar mellan samråd och granskning

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Lantmäteriet		2016-07-07
2	Havs- och vattenmyndigheten		2016-07-11
3	Trafikverket		2016-07-27
4	Länsstyrelsen Stockholm		2016-08-01
5	Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden		2016-09-13
	Företag		
6	Svenska Kraftnät		2016-07-07
7	Skanova		2016-08-04
8	Vattenfall		2016-08-10
9	Storstockholms brandförsvär		2016-08-11
	Föreningar		
	-		
	Sakägare		
	-		

Del A. Ändringar sedan samråd

- Planbestämmelse om *Största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 150 m²*, har ändrats till: *Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 180 m²*.
- Planbestämmelse om *Största byggnadsarea för bostadshus är 150 m²*, har ändrats till: *Största byggnadsarea för varje bostadshus är 150 m²*.
- Planbestämmelse om *Minsta fastighetstorlek är 12000 m²*, har ändrats till: *Minsta fastighetsstorlek är 9000 m²*.
- På plankartan har användningsgränsen kring den norra huvudbyggnaden justerats för att möjliggöra en nybyggnation av ny huvudbyggnad.
- På plankartan har en bestämmelse om gemensamhetsanläggning lagts till.
- Höjdkurvor som redovisades på plankartan är uppdaterad med höjdkurvor utifrån laserskanning april 2015 med ekvidistans 0,5 meter.
- Plankartan har kompletterats med information om hur och när grundkartan är upprättad
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare analys av hemfridszonen i planområdet.
- Grundkartan har uppdaterats.

Del B. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

	Yttrande	Kommentar
1. Lantmäteriet		
a)	Information om när grundkartans upprättats och av vem och med vilken kvalitet saknas.	Grundkartan uppdateras och plankartan kommer att kompletteras med mer information kring grundkartans data.
b)	Vidare saknas beteckningen Västerby fs:15 i grundkartan.	Grundkartan kompletteras.
c)	Planbestämmelsen d (minsta fastighetsstorlek) bör anges så att den gäller för hela kvartersmarken och inte begränsas av administrativ- och egenskapsgränsen. Planen anger en minsta fastighetsstorlek om 12 000 m ² . Även om d-bestämmelsen anges så att den gäller för hela kvartersmarken, understiger den planlagda kvartersmarken 24 000 m ² , vilket innebär att en avstyckning av två bostadsfastigheter inte är möjligt.	Plankartan och planbeskrivningen kommer att anpassas kring bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, så att det blir möjligt att tillskapa högst två bostadsfastigheter.
d)	Rätt till väg till förmån för Västerby 5:101 finns inte inskrivet som officialservitut men gäller likväl. Vill vidare framföra att ett 113§-förordnande i sig inte skapar ett servitut eller	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	gemensamhetsanläggning. Det krävs en lantmäteriförrättning för att bilda ett officialservitut eller en gemensamhetsanläggning.	
e)	Lantmäteriet har inte tagit ställning till fastighetsförteckningen.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
f)	Stora delar av fastigheten Västerby 5:101 omfattas av strandskydd även efter planläggningen. Lantmäteriet vill framföra att det finns osäkerhet kring om det är genomförbart att dela fastigheten, då detta kan strida mot 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna och bedömer att fastigheten ändå blir delbar genom planen.
2. Havs- och vattenmyndigheten		
a)	Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget.	-
3. Trafikverket		
a)	Trafikverket har inga synpunkter.	-
4. Länsstyrelsen Stockholm		
a)	Länsstyrelsen konstaterar att delar av planområdet på land där strandskydd avses upphävas bör kunna vara ianspråktaga på ett sätt som gör att de i enlighet med 7 kap. 18c § punkt 1 MB saknar betydelse för strandskyddets syften. Den västra delen av området där strandskyddet föreslås upphävas ingår förmodligen inte i den närmsta byggnadens privatiserande hemfridszon, se bild 1. Kommunens hänvisning till att hela fastigheten (delen på land) ingår i en hemfridszon kring den befintliga bebyggelsen kan ifrågasättas. Kommunen behöver på ett tydligare sätt redogöra för på vilket sätt detta område redan tagits i anspråk.	Samhällsbyggnadsavdelningen kompletterar planhandlingarna med ytterligare dokumentation/illustration som visar att berörd mark kan anses som ianspråktagen och ingår i hemfridszonen kring befintlig bebyggelse.
b)	Detaljplanen följer Länsstyrelsens rekommendationer kring risk för översvämning, då underkant grundkonstruktion för bostadshus tillåts från + 2,7 meter enligt höjdsystem RH2000, vilket är positivt. Stora delar av den lågt belägna marken regleras med prickad mark i planen. På det sättet minskas risken för framtida bebyggelse i områden med hög översvämningrisk. Med prickad mark möjliggörs däremot att bygglovsbefriade åtgärder kan uppföras inom områden där det finns översvämningrisk.	På de delar av planområdet som är markerade med punktprickning, där översvämningrisk kan uppstå i framtiden, avses inte strandskyddet upphävas. Även bygglovsbefriade åtgärder inom strandskyddat område är anmälningspliktiga åtgärder. En eventuell planbestämmelse som reglerar utökad lovplikt för bygglovsfria åtgärder område kan kommunen bara göra inom kulturmiljöområde. Synpunkten från länsstyrelsen föranleder därför ingen ändring av planförslaget.
c)	Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden betecknade med W och W1 innebär det att möjligheten att få anlägga eller bygga ut en brygga kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	18 b-c §§ miljöbalken. Berörda fastighetsägare bör, förutom att uppmärksammas på behovet av dispens för bryggor genom tydlig information på plankartan och i planbeskrivning, upplysas om att en brygga även kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.	
5. Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden		
a)	Byggrätten behöver förtydligas. Det är i dagsläget oklart vad som menas i planförslaget. Det står att största byggnadsarea för bostadshus är 150 m ² och att högst två huvudbyggnader/bostadshus får uppföras inom planområdet. Menas då att varje bostadshus får vara 150 m ² eller att de två bostadshusen totalt får vara på 150 m ² ?	Planbestämmelser kring största byggnadsarea för bostadshus har ändrats till en bestämmelse av en största byggnadsarea för varje bostadshus om 150 m ² .
b)	Det står att största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 150 m ² . För tydlighetens skull är det bättre att ange en byggnadsarea per komplementbyggnad och inte en total byggnadsarea på komplementbyggnader.	Det finns flera mindre komplementbyggnader inom fastigheten. En komplementbyggnad/verkstad är större än 100 m ² . Det bedöms inte lämpligt att alla komplementbyggnader inom planen blir så stora. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att ingen ändring av planbestämmelsen är nödvändig.
c)	Den nuvarande totala arean på fastigheten är 33 567 m ² vilket möjliggör en styckning som innebär att byggrätten kan fördubblas.	Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek avser bara landareal. Den nuvarande landarealen omfattas av cirka 20 500 m ² . För att möjliggöra en styckning i två fastigheter har planförslaget ändrat planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till 9000 m ² .
d)	Planförslaget möjliggör att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmarken som benämnts som prickmark. För att motverka uppförande av exempelvis friggebodar och attefallsbyggnader bör utökad lovplikt beaktas för prickmarken i kvartersmark.	På de delar av planområdet som är markerade med punktprickning avses inte strandskyddet upphävas. En planbestämmelse som reglerar utökad lovplikt för bygglovfria åtgärder område kan kommunen bara göra inom kulturmiljöområde. Synpunkten från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föranleder därför ingen ändring av planförslaget.
e)	Fastigheten beviljades tillstånd för enskilt avlopp 2014-12-02.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
f)	I dagsläget utreder bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, samt (om en olägenhet som	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras) det finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Om den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Som bostadsrum räknas rum för daglig samvaro, t.ex. vardagsrum, (utom kök) och rum för sömn.	
g)	I startskedet bör markundersökningar med jordprover uttas för att fastställa om där finns misstanke om förorening. Om tidigare undersökningar kan presenteras bör dessa rapporteras till nämnden innan byggnation och markarbeten påbörjas. Eftersom att området ska användas som bostadsmark med parkmiljöer kommer åtgärdsåtgärder för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 5976 att krävas innan området får användas för bostäder.	Det finns ingen misstanke om föroreningar på fastigheten. Fastigheten har nyttjats för fritidsboende under lång tid. Tidigare markanvändning jordbruk och fiske bedöms ha skett med lokala resurser och utan negativ miljöpåverkan. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
6. Svenska Kraftnät		
a)	Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.	-
7. Skanova		
a)	Skanova har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.	-
8. Vattenfall		
a)	Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planerad bebyggelse. Vattenfall tillåter ingen bebyggelse närmare än två meter från Vattenfalls lågspänningsluftledningar. Om exploatören önskar bygga närmare krävs ledningsflytt eller förstärkningar, vilket utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.
9. Storstockholms brandförsvär		
a)	SSBF kan inte identifiera några risker kopplat till planområdet. Insatsförmågan för räddningstjänsten är mycket begränsad till planområdet då det ligger på en ö och saknar	Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkterna. Föranleder ingen ändring av planförslaget.

	vägförbindelse. Utrymning får därför ej projekteras med hjälp av räddningstjänsten. Det är också viktigt att avståndet till närliggande fastigheter är tillräckligt så att en brand inte sprider sig till nästa fastighet.	
--	--	--

Del C. Sakägare och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Alla sakägare och myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda. Efter justeringar av planförslaget och planhandlingarna finns inga kvarstående synpunkter att beakta.

Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt/Projektledare



DETALJPLAN FÖR **Västerby 5:101, fritidshus på Orrön** VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015

Dnr: 15KS/118

Datum: 2016-09-22

KSPU 2016-10-19

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING	1
PLANHANDLINGAR.....	1
PLANPROCESSEN.....	1
BAKGRUND	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	1
PLANDATA.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	3
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	3
KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG	4
GÄLLANDE BYGGNADSPLAN	4
RIKSINTRESSEN.....	4
STRANDSKYDD	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR.....	5
NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV	5
GEOLOGI	5
MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR	5
RISK OCH SÄKERHET	6
BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	6
BYGGNADSKULTUR.....	6
VATTENOMRÅDEN	6
FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN	6
VÄGAR OCH TRAFIK	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	8
EKONOMISKA FRÅGOR	9
AVGIFTER.....	9
TEKNISKA FRÅGOR	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta och planbeskrivning. Grundkartan är en förenklad grundkarta som är sammanställd av kommunens fastighetskarta och information från aktuella flygbilder.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen hanteras med s.k. standardförfarande. Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter granskningen ska kommunen ta ställning till de inkomna synpunkterna och eventuella förslag till revideringar i en granskningsutlåtande. Därefter ska planförslaget antas i Kommunfullmäktige och vinner laga kraft tre veckor efter justerat protokoll, om ingen överklagar planen.



BAKGRUND

Gällande detaljplan anger att fastigheten ska användas för jordbruk och fiske. Fastigheten nyttjas idag för fritidsboende med små och enkla fritidshus. En komplementbyggnad med verkstad har uppförts under 2014-2015. Gällande detaljplan är inte längre aktuell och försvårar bygglovs- och strandskyddsprövning på fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ny detaljplan behöver tas fram för att skapa byggrätter för nya bostadshus/fritidshus och som överensstämmer med övrig bebyggelse på Orrön med större fritidshus och komplementbyggnader.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Tredje kapitlet i miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

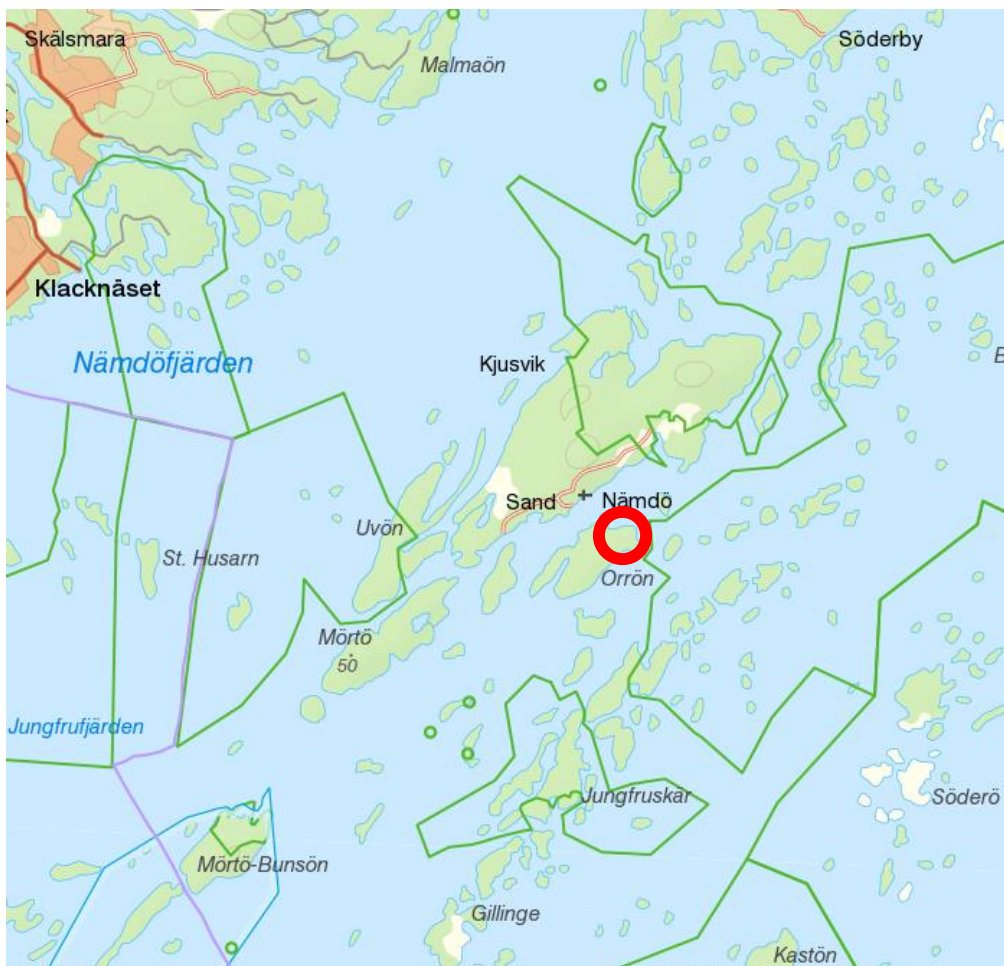
De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Vad gäller de särskilda bestämmelserna enligt 4 kap. MB bedöms planen vara i linje med riksintresset genom att den endast ger viss möjlighet till ytterligare bebyggelse i anknäytning till befintlig bebyggelse. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön i Nämdö skärgård.

Planområdets areal är ca 33 500 m² varav ca 13 000 m² är vattenområde.

Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder och som vattenområde.



Översiktskarta. Planområdet ligger på nordöstra sidan av Orrön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan 2012-2030 anger att viss förtätning av bebyggelsen på Orrön medges för att underlätta permanent boende.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömningen är integrerad i planhandlingarna i denna detaljplan eftersom s.k. standardförfarande tillämpas för planprocessen.

Detaljplanens egenskaper

Syftet med planen är att kunna medge en mindre förtätning av bebyggelsen på fastigheten. Planen medför ingen ökning av trafik eller annan påverkan på omgivningen. Planen förväntas inte orsaka eller öka några miljöproblem.

Detaljplanens miljöpåverkan

Påverkan från vatten- och avloppsanläggningar minskas. En ny enskild VA-anläggning med ett aktuellt miljötillstånd kommer att anläggas.

Påverkan i vatten från enskilda bryggor är begränsat. Bryggorna är redan anlagda.

Påverkan på strandskyddet är begränsat. Fastigheten är bebyggd och strandskyddet upphävs för byggrätter inom redan ianspråktagen tomtmark. Planförslaget bedöms inte strida mot syftet i strandskyddet. Se vidare under stycke om Strandskydd nedan och bilaga 1 till denna planbeskrivning.

Detaljplanens påverkade områden och påverkan på angränsande områden

Planen medför ingen påverkan utanför planområdet.

Bedömning

Den nya detaljplanen behövs för att bygglov ska kunna medges för nya bostadshus på fastigheten eftersom befintlig detaljplan anger användning jordbruk och fiske. Kommunens bygglovenhet bedömer att den nuvarande detaljplanen inte kan ligga till grund för bygglovsbeslut om nya bostadshus.

Detaljplanen kan upprättas med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Planändringen bedöms påverka de befintliga riksintressena i området (Riksintresse för Naturvård och Friluftsliv samt Riksintresse enligt 4

kap MB) i mycket begränsad omfattning och inte orsaka någon större påverkan på de riksintressen som gäller i området. Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför upprättas.

KOMMUNALA PROGRAM OCH PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

Gällande detaljplan nr 195 är en byggnadsplan antagen 1946. Det nu aktuella området är planlagt som L-område, område för jordbruk och fiske.

RIKSINTRESSEN

Området omfattas av 3 kap 6 § MB och 4 kap 1, 2 och 4 §§ MB och är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården, för friluftsliv och turism samt är av riksintresse för naturvård (Nämdö skärgård). Inom detta område får ny fritidsbebyggelse endast tillkomma som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

STRANDSKYDD

När den befintliga planen upphävs återinträder strandskyddet inom 100 meter på land och i vatten.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som får bygg rätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c§ Skäl 1 MB). Denna bedömning baseras på att hela fastigheten (delen på land) är en etablerad tomtplats och ingår i en hemfridszon kring de befintliga bostadshusen på fastigheten. Se vidare bilaga 1 för en grundligare redovisning av kommunens bedömning av strandskyddet.

Värdena för djur och växter är begränsade inom planområdet och området är inte tillgängligt för allmänheten. Påverkan på tillgängligheten för allmänhet och livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms därför inte påverkas i någon större omfattning när strandskyddet upphävs i de utpekade delarna av fastigheten.

Strandskyddet kvarstår i de delar av planområdet som omfattar punktprickad kvartersmark och vattenområden. Inom W₁-område för bryggor krävs därför strandskyddsdispens för att uppföra eller ändra en brygga.

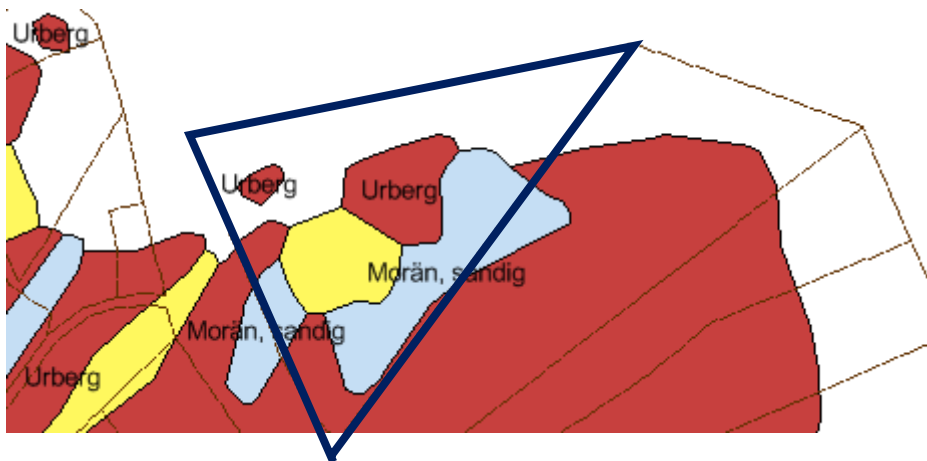
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR, VEGETATION OCH DJURLIV

Fastigheten är till stor del en hävdad tomtplats med klippta gräsytor eller kala berghällar. Längst i väster på fastigheten växer skog som ingår i ett sammanhängande skogsparti på den centrala delen av ön. Planen innebär att redan ianspråktaga områden på fastigheten blir möjliga att bebygga med bostadshus som ersätter mindre, äldre fritidshus.

GEOLOGI

SGUs jordartskarta visar att fastighetens norra delar består av urberg med berg i dagen (rött i kartan nedan). Den centrala delen består av glaciallera (gult). Fastighetens bebyggda del består i huvudsak av sandig morän. Detaljplanens bebyggda del och området med ny byggrätt ligger till större delen i det sandiga och väl-dränerade moränområdet i söder och öster.



Jordartskarta. Planområdet består av berg, morän och lera.

MILJÖKVALITETSNORMER, MILJÖFÖRHÅLLANDEN OCH STÖRNINGAR

Brandfjärdens gällande ekologisk status är måttlig och kemisk status är god. Även omgivande fjärder har samma kemiska och ekologiska status. Bullernivåerna är låga och luftkvaliteten god. Inga miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvaliteten eller vattenkvaliteten bedöms komma att påverkas eller överskridas inom eller intill planområdet eftersom planen endast medger små förändringar i bebyggelsen. Därför bedöms till exempel förorenat dagvatten eller andra föroreningar inte tillföras fjärden, ingen bullrande verksamhet eller nämnvärda trafikflöden eller luftföroreningar tillkomma i sådan omfattning att MKN överskrids.

RISK OCH SÄKERHET

Fastigheten påverkas av kommande klimatförändringar och av havsnivåhöjningar. Detaljplanen anger därför att lägsta grundläggningsnivå för bostäder ska ligga 2,7 meter över medelvattennivån enligt länsstyrelsens rekommendationer (se illustration i plankartan). Detta innebär att nya byggnader kan behöva grundläggas på mark som fylls upp. Delar av planområdet ligger lågt och har till stora delar punktprickats i plankartan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området är bebyggt med verkstad, gäststuga, bastu, två fritidshus och några mindre uthusbyggnader. Fastigheten och boplatsen är väl avgränsad mot allmänning och grannar på alla sidor. Planförslaget gör det möjligt att ersätta två fritidshus med nya bostadshus.

Det finns ett kommunalt intresse för mer permanent bosättning i skärgården och planens genomförande innebär att enklare fritidshus ersätts med modernare och tekniskt bättre hus som får permanentstandard.

BYGGNADSKULTUR

Inga äldre byggnader eller anläggningar av kulturhistoriskt värde bedöms finnas inom planområdet.

VATTENOMRÅDEN

På fastigheten finns en brygga för småbåtar. Bryggområdet planläggs som vattenområde som får överbyggas med bryggor.

FRIYTOR OCH PARKOMRÅDEN

Planområdet planläggs som kvartersmark bostäder. Området gränsar i väster till allmän platsmark. Större grönområden finns centralt på Orrön.

VÄGAR OCH TRAFIK

Planområdet gränsar till ett vägnät på Orrön som förbinder öns bostadsfastigheter med grönytor, ångbåtsbrygga mm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Orrön är anslutet till elnätet.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska, enligt 4 kap 33 § 1 st. 3 p. i PBL, innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms kunna hanteras med s.k. standardförfarande enligt PBL (2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015). Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft kvartal 1 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats.

Vattenområden

Ansaret för anläggande och underhåll av bryggor inom det vattenområde som anvisats för sådant ändamål (W_1) ligger hos fastighetens ägare.

Vatten och spillvatten.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för områdets vatten och avloppslösningar då huvudmannaskapet är enskilt och området ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Dagvatten

Det byggande som detaljplanen möjliggör föranleder ingen ökning av dagvattenavrinning som behöver omhändertas.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Fastigheten är ansluten till elnät.

Kvartersmark

I detaljplanen får det område betecknat med B användningsbestämmelsen kvartersmark för bostäder. Inom planområdet får uppföras två huvudbyggnader/bostadshus

i en våning och med byggnadsarea max 150 kvm. Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 150 kvm per fastighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

En tillåten minsta fastighetsstorlek om 12000 kvm ger möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa högst två bostadsfastigheter.

Servitut m.m.

Fastighetens rättigheter:

Enligt avstyckningen registrerad 31 juli 1947, där denna fastighet har bildats, följer med det avstyckade området rätt att fritt använda i byggnadsplanen upptagna vägar inom stamfastigheten. Denna rättighet finns dock inte inskriven som officialservitut.

Efter en ändring av en del av detaljplaneområdet fastställd 30 oktober 1965 finns denna rättighet för all allmän plats inom ändringsområdet genom länsstyrelsens förordnande med stöd av byggnadslagens § 113. Denna rättighet berör del av vägen från fastigheten till ångbåtsbryggan.

Fastighetens belastningar:

Den fastigheten som planläggs belastas inte av någon rättighet för annan fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning, ej heller har fastigheten någon del i gemensamhetsanläggning på annan fastighet.

Fastighetskonsekvenser

Sammanfattning av detaljplaneändringens konsekvenser:

Nuvarande markanvändning	Ny markanvändning, fastighetsstorlek, byggrätt	Fastighetsrättsliga konsekvenser och åtgärder
Detaljplan från 1947: område för jordbruk och fiske, byggrättens storlek inte definierad, men på tomt större än 1 ha får ytterligare en andra huvudbyggnad uppföras. Ingen avstyckning möjlig.	Användningsändamål Bostad, bostadsarea max 150 kvm per fastighet. Minsta fastighetsstorlek 9000 kvm. Area för komplementbyggnader max 180 kvm inom planområdet.	Fastigheten kan genom avstyckning delas i två delar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Värdeökning till följd av planen

Möjligheten till avstyckning av fastigheten till två separata fastigheter samt utökad bygg rätt per fastighet förväntas medföra en värdeökning av fastigheterna inom planområdet.

Planekonomi

Planarbetet finansieras med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren bekostar eventuell avstyckning.

AVGIFTER

Bygglovavgift

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Området omfattas inte av kommunalt vatten och avlopp.

Vatten och avlopp kommer att ordnas med enskilda lösningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planen innebär inga betydande konsekvenser för miljön.

Sociala konsekvenser

Planen gör det möjligt att skapa två nya bostadshus för fritids- eller åretruntboende på Orrön.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten är möjlig att genom avstyckning dela till två fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsförslaget har utarbetats av:

Rick Hoogduyn	planarkitekt
Sten Hammar	planarkitekt
Clas-Göran Herrgård	exploateringsingenjör
Viveca Jansson	ekolog

Värmdö 2016-09-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn
Planarkitekt

